

Moratoria de desalojo residencial y comercial de la ciudad de Imperial Beach

Para ayudar a los residentes y negocios de Imperial Beach que están pasando por dificultades económicas debido a la pandemia de COVID-19, el Consejo de la Ciudad de Imperial Beach aprobó una [prohibición temporal contra desalojos](#) en la Ciudad de Imperial Beach relacionados con COVID-19. La prohibición se adoptó el 1 de abril de 2020 y suspende los desalojos de inquilinos residenciales y comerciales que no pueden pagar el alquiler debido de la Emergencia local relacionada con el brote de la pandemia COVID-19.

Esto significa que los propietarios no pueden tomar medidas para desalojar a un inquilino por no pagar el alquiler adeudado a partir del 12 de marzo de 2020, si el inquilino no puede pagar debido a los efectos financieros de COVID-19, siempre que el inquilino tome ciertas medidas.

La prohibición temporal de los desalojos dura hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que el Ayuntamiento tome medidas para extenderla.

Además, el 27 de marzo de 2020, el gobernador de California Gavin Newsom ordenó [la prohibición temporal de los desalojos en todo el estado](#).

¿Qué proporciona la Ordenanza de la ciudad?

En general, será ilegal que los propietarios puedan desalojar a un inquilino residencial o comercial que resida o que hace negocios en la Ciudad de Imperial Beach por falta de pago que se convirtió en deuda el 12 de marzo de 2020, si el inquilino ha notificado al arrendador que el inquilino no puede pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19 dentro de los 30 días posteriores al vencimiento del alquiler.

Una vez que el propietario recibe la notificación requerida, los procedimientos de desalojo u otros esfuerzos para recuperar la posesión de los locales alquilados o arrendados deben cesar inmediatamente.

¿Esto significa que los inquilinos no tienen que pagar el alquiler?

La prohibición temporal de los desalojos que aprobó el Concejo Municipal de la ciudad de Imperial Beach y la orden ejecutiva del Gobernador enfatizan que los inquilinos aún están obligados a pagar el alquiler cobrado legalmente. Sin embargo, durante el período de emergencia, los inquilinos no pueden ser desalojados por no pagar el alquiler debido a los importantes impactos financieros relacionados con COVID-19. Los propietarios e inquilinos pueden elaborar mutuamente un cronograma de pago o arreglos para el reembolso del alquiler.

¿Cómo notificó a mi arrendador?

El aviso requerido bajo la Ordenanza debe entregarse por escrito y entregarse (1) como se requieren otros avisos del inquilino al arrendador en el contrato de arrendamiento o alquiler, o (2) en persona, por correo de los EE. UU., Correo electrónico o mensajes de texto a el arrendador, o el representante o agente del arrendador, y / o en la dirección donde habitualmente se paga el alquiler. Se recomienda que el inquilino solicite y reciba una confirmación por escrito del propietario que recibió el aviso que muestra cuándo se recibió y el inquilino debe conservar esa confirmación o recibo como parte de su documentación en apoyo de un reclamo futuro relacionado con este Ordenanza.

¿Qué tipo de impactos financieros cubre la Ordenanza?

Los “impactos financieros relacionados con COVID-19” se definen en la Ordenanza de la siguiente manera:

1. Una disminución sustancial en los ingresos del hogar o la empresa (incluidas las disminuciones causadas por despidos o una reducción en el número de horas de trabajo compensables, o una disminución sustancial en los ingresos de la empresa causada por una reducción en las horas de apertura o la demanda del consumidor) gastos médicos de bolsillo; y
2. La disminución de los ingresos del hogar o de la empresa o los gastos médicos de bolsillo fueron causados por la pandemia de COVID-19; o por cualquier respuesta del gobierno local, del condado, estatal o federal a COVID-19; y
3. La disminución en los ingresos del hogar o de la empresa o los gastos médicos de bolsillo y causalidad por COVID-19 está documentada por escrito.
4. Según lo dispuesto por la ley estatal, incluyendo la Orden ejecutiva N-37-20 del gobernador Newsom emitida el 27 de marzo de 2020. Consulte <https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.27.20-EO-N-37-20-text.pdf>

¿El inquilino necesita mostrar los impactos financieros enumerados en 1, 2, 3 y 4 anteriores?

Sí, a menos que la ley estatal cambie estos requisitos a través de la acción legislativa o por otra Orden Ejecutiva emitida por el Gobernador.

¿Qué tipo de documentos puede usar el inquilino para respaldar el reclamo?

La documentación puede incluir elementos tales como recibos de sueldo, cartas de empleadores, estados financieros o bancarios, registros comerciales, cartas de médicos y / u otras facturas mensuales o evidencia de responsabilidades financieras. Todos esos documentos deberán ser verificables.

Si el inquilino proporciona información médica o financiera al arrendador relacionada con la Ordenanza, el arrendador debe mantener esa información confidencial y solo debe usarse para evaluar el reclamo.

¿Cuándo necesita el inquilino mostrarle al arrendador la documentación del impacto de COVID - 19 en los ingresos u otras circunstancias que califican para calificar para las protecciones de esta Ordenanza?

Los inquilinos deben proporcionar la documentación a más tardar 30 días a partir de la fecha de vencimiento del alquiler.

¿Qué sucede si el inquilino no proporciona la documentación a tiempo?

Si el inquilino no proporciona evidencia de los impactos financieros relacionados con COVID-19 como se describe anteriormente, y dentro del marco de tiempo de la Ordenanza, el propietario puede llevar a cabo cualquier acción de cumplimiento permitida por la ley estatal y / o según lo dispuesto en el alquiler subyacente o Contrato de arrendamiento.

¿Qué significa "sustancial" en lo que se refiere a una disminución en los ingresos del hogar / negocio o gastos médicos de bolsillo?

Será hasta un juez de primera instancia para decidir, en caso de que un propietario lleve una acción ilegal de detención en contra de su inquilino por falta de pago (o cualquier pago por debajo de la tasa de contrato de alquiler), basado en todas las circunstancias de la familia del inquilino individual o ingresos comerciales y / o condiciones médicas y si el inquilino sufrió un impedimento lo suficientemente significativo como para pagar la renta adeudada. Es necesario que el inquilino recopile, cree y conserve toda la documentación necesaria para demostrar el impacto general de la crisis de COVID-19 en la capacidad de pagar el alquiler.

¿El inquilino tiene que pagar el alquiler vencido?

El inquilino sigue siendo responsable de pagar todo el alquiler adeudado de conformidad con los términos del contrato de arrendamiento o alquiler. La Ordenanza solo sirve para prohibir temporalmente una acción de desalojo cuando la imposibilidad de pagar el alquiler está relacionada con COVID- 19 .

Nada en la Ordenanza requiere o prohíbe que el inquilino y el propietario negocien y acuerden los términos de un contrato de arrendamiento modificado u otras concesiones. Se recomienda a los propietarios e inquilinos que se comuniquen sobre este asunto lo antes posible y trabajen en buena fe para encontrar soluciones viables para ambas partes.

¿Cuáles son las sanciones por no cumplir con la Ordenanza?

La ordenanza aprobada por el Ayuntamiento afirma que las protecciones de la ordenanza pueden usarse por un inquilino como una defensa afirmativa en cualquier acción de detención ilegal a través del cual el arrendador puede intentar desalojar a un inquilino.

La Ciudad puede hacer cumplir esta ley contra los propietarios que, a sabiendo o intencionalmente, la violen como un asunto penal, o de conformidad con otros recursos, tales como citaciones administrativas. La Ciudad también puede hacer cumplir la ley contra los inquilinos que falsifican información para calificar para el alivio otorgado en virtud de la misma.

¿Hay asistencia financiera disponible para los propietarios que pierden ingresos debido a la incapacidad de los inquilinos para pagar el alquiler?

Los propietarios pueden solicitar una cantidad de programas que incluyen:

Pagos hipotecarios: Citigroup, JPMorgan Chase, US Bank y Wells Fargo, junto con casi 200 bancos y cooperativas de ahorro y crédito estatales, han acordado posponer el cobro de los pagos hipotecarios por hasta 90 días de los prestatarios que pueden documentar que han sido afectados por La crisis COVID-19. Bank of America ha acordado una pausa de 30 días. Los prestamistas también acordaron no informar los pagos atrasados a las agencias de crédito y no comenzarían las ventas de ejecución hipotecaria o los desalojos.

Enlaces a recursos federales:

[Desgravación fiscal federal](#)

[Asesoramiento de HUD sobre recursos para propietarios](#)

[Autoridad Federal de Financiamiento de la Vivienda](#)

Derechos de los inquilinos

Los inquilinos que tengan preguntas sobre sus derechos legales o acciones de desalojo pendientes deben comunicarse con un abogado para obtener asesoramiento legal. Algunos recursos para inquilinos incluyen:

- Sociedad de Asistencia Legal de San Diego (877) 534-2524 - www.lassd.org
 - [Hoja de Datos de la Sociedad de Ayuda Legal](#)
- Centro legal de inquilinos (858) 571-7100
- Para ver una lista de recursos, [haga clic aquí](#).

Mejores prácticas para inquilinos y propietarios / administradores de propiedades

Para inquilinos:

- Comuníquese con su arrendador de inmediato acerca de su incapacidad para pagar el alquiler si su ingreso se ve afectado por la emergencia COVID-19.
- No ignore ningún aviso emitido por el propietario o el administrador de la propiedad.
- Todos los inquilinos siguen siendo responsables de cualquier alquiler legalmente cargado.

Para propietarios y administradores de propiedades:

- Trabaje con los inquilinos mientras esté vigente la prohibición temporal de los desalojos.
- Comuníquese con el inquilino sobre su capacidad de pago.
- No ignore la prohibición temporal de los desalojos vigentes.